

PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille
Aucamville
Aussonne
Balma
Beaupuy
Beauzelle
Blagnac
Brax
Bruguières
Castelginest
Colomiers
Cornebarrieu
Cugnaux
Drémil-Lafage
Fenouillet
Flourens
Fonbeauzard
Gratentour
Launaguet
Lespinasse
L'Union
Mondonville
Mondouzil
Mons
Montrabé
Pibrac
Pin-Balma
Quint-Fonsegrives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Trens-de-Gameville
Seilh
Toulouse
Tournefeuille
Toulouse-Tolosane

**PLUi-H approuvé par délibération
du Conseil de la Métropole du 11/04/2019**

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B – OAP dans chaque commune

5B13 - OAP Cugnaux

Sommaire

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B - OAP dans chaque commune

5B13 - OAP Cugnaux

- La Cassagnère
- Centre-Ville
- Chemin Michet
- Ecopole
- Glacière
- La Gravette
- rond-point Mandela
- Tucaut





- Secteur mutable
- Espace vert collectif
- ▼▼▼ Accès interdits
- Liaison piétons/cycles à créer
- Liaison piétons/cycles existante
- ☒ Franchissement du canal à aménager
- Voirie à créer, principe de desserte
- Sens unique à envisager
- ◁▷ Accès préférentiel
- ❖ Carrefour à aménager
- ❖ Carrefour à créer





Situation

5,4 ha

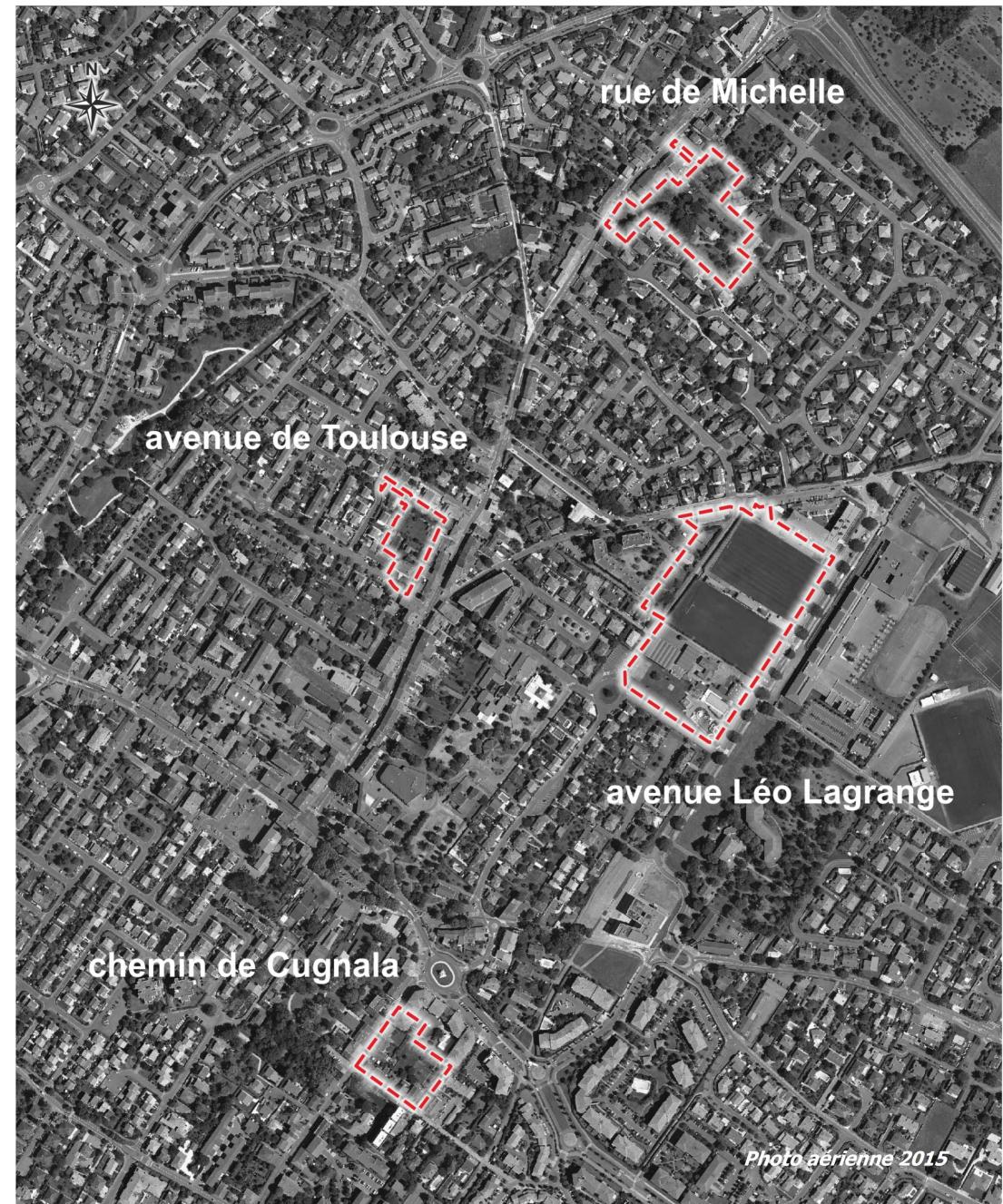
Il s'agit d'une OAP multisites sur les secteurs suivants :

- ▶ Avenue de Toulouse / rue des Acacias
- ▶ Chemin de Cugnala / rue de la Vieille Eglise
- ▶ Rue de la Michelle / impasse des Orchidées
- ▶ Boulevard Léo Lagrange / rue du Chioulet

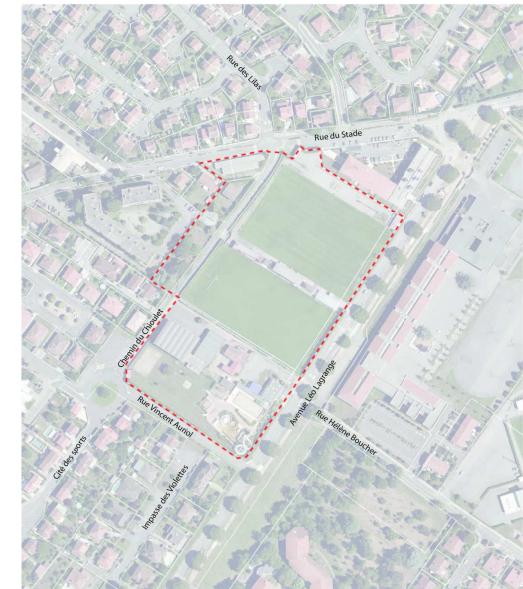
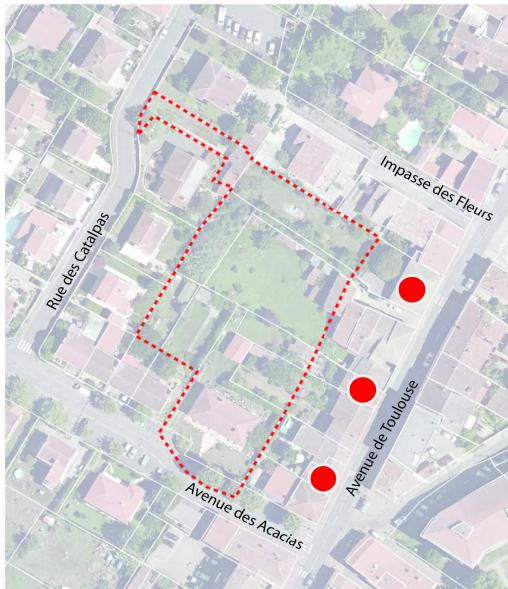
Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur les paysages
- mettre en valeur les entrées de villes
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- **permettre le renouvellement urbain**
- assurer le développement de la commune



Quatre secteurs en une seule OAP multi sites - Contexte



Avenue de Toulouse

Surface du périmètre
4 000 m² / 0.4ha

Enjeux spécifiques

Tenir compte du tissu faubourien voisin
Préserver les 3 éléments bâtis remarquables

Chemin de Cugnala

Surface du périmètre
5 650 m² / 0.56 ha

Enjeux spécifiques

Prolonger tissu faubourien
Retourner la façade bâtie
Proscire tout pignon aveugle

Rue de la Michelle

Surface du périmètre
10 440 m² / 1 ha

Enjeux spécifiques

Création d'une traversée piétons-cycles entre le cœur d'ilot et l'avenue de Toulouse
Préservation du patrimoine arboré
Préservation du patrimoine historique

Avenue Léo Lagrange

Surface du périmètre
34 600 m² / 3.46ha

Enjeux spécifiques

Création de logements selon une trame orthogonale et une façade urbaine poreuse et aérée

Enjeux et objectifs des projets

Permettre le renouvellement des cœurs d'îlots à proximité du Centre-Ville de Cugnaux

Le centre-ville de Cugnaux est composé de nombreux cœurs d'îlot et territoires d'intensification dont il s'agit d'accompagner la mutation pour assurer le respect de l'existant et la préservation du cadre de vie cugnalais.

Accompagner des projets en application de la charte d'urbanisme et d'architecture cugnalaise

Élaboré en 2014-2015, le **Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Environnementales et Techniques** de Cugnaux fixe les objectifs de la commune en termes de production architecturale. L'objectif de cette OAP est également d'engager sa mise en place à travers 4 sites différents. On y retrouve notamment comme objectifs généraux :

- La préservation du patrimoine historique bâti
- La valorisation des espaces verts et boisés de qualité
- La limitation de création de voiries nouvelles
- La préservation, là où il existe, du caractère authentique, de l'ordre bâti continu, de l'alignement des voies du centre-ancien
- La préférence pour des programmes mêlant commerces, services et équipements

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- ▶ Logements, commerces et services
- ▶ Favoriser la mixité sociale au palier
- ▶ Création de cheminements piétons pour assurer un maillage cohérent

Avenue de Toulouse

- ▶ Environ 90 logements

Chemin du Cugnala

- ▶ Environ 75 logements
- ▶ Création de voiries internes

Rue de la Michelle

- ▶ Environ 60 logements
- ▶ Création d'une liaison piétons-cycles à l'Avenue de Toulouse

Boulevard Léo Lagrange

- ▶ Environ 330 logements
- ▶ Création d'au moins deux liaisons douces au travers de l'ilot

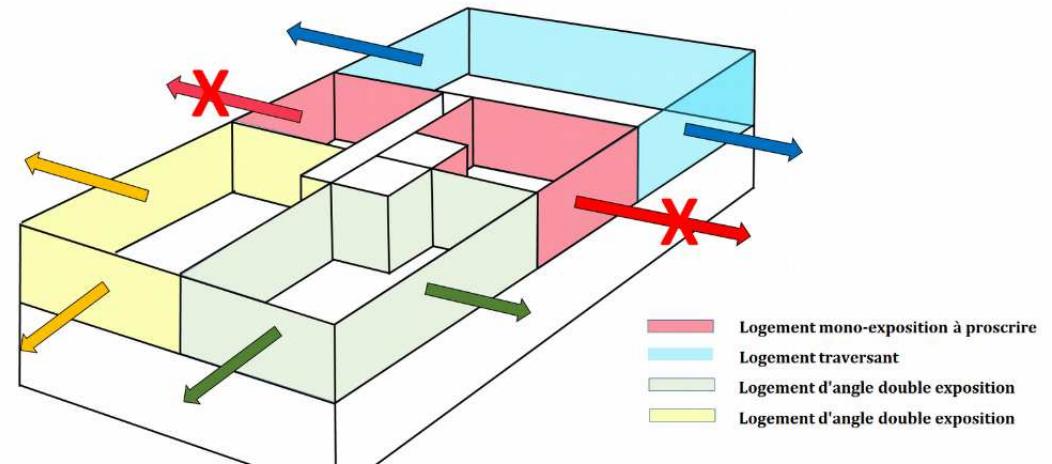
Traitement des espaces partagés

- ▶ Tout projet devra veiller à marquer la séparation entre domaine public et domaine privé. Le traitement de cette limite devra être particulièrement soigné et veiller à donner à voir depuis l'espace public des éléments végétaux situés à l'intérieur des parties privées (arbres de haute tige ou haies dépassant la hauteur des clôtures).
- ▶ Fonctionnalité des espaces libres, publics ou privés. Une superficie en pleine terre exprimée par le règlement de la zone en pourcentage de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en plein terre.
- ▶ Assurer le confort des espaces publics pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, potagers et vergers urbains...)
- ▶ Favoriser le mobilier urbain à plusieurs fonctions (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer une voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière)
- ▶ Se référer à la Palette Végétale de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- ▶ Chaque logement devra disposer d'un espace privatif extérieur accessible directement depuis le logement (jardin en RDC, balcon, terrasse ou loggia en étage ou RDC surélevé).
- ▶ Les programmes devront permettre de préserver l'intimité des logements situés en RDC, particulièrement ceux ouvrant des baies sur la rue, au moyen de dispositifs architecturaux étudiés : RDC surélevé, espace vert tampon avec clôture végétalisée, loggias ou balcons avec garde-corps opaques, etc.
- ▶ Le concepteur devra favoriser des espaces généreux en balcons et terrasses dans les zones calmes
- ▶ Pour chaque bâtiment, un minimum de 70 % des logements devra être à double orientation avec un minimum de 50 % de logements traversants. Toute façade aveugle est à proscrire



- ▶ Les proportions souhaitées par typologie et leur taille sont les suivantes :

Type	Proportions (%)	Fourchettes de surface habitable (m ²)
T1	2 - 5	35 à 40
T2	20 - 25	45 à 50
T3	40 - 60	65 à 70
T4	20 - 30	80 à 90
T5 et +	2 - 5	95 et +

- ▶ Tout programme développant plus de 1 niveau au dessus du RDC devra comporter un ascenseur.
- ▶ Le maître d'ouvrage d'un projet de construction de logements devra engager une démarche de concertation autour de son projet, et ce bien en amont du dépôt du permis de construire. Il devra associer les riverains ainsi que les parties intéressées ou impactées par le projet
- ▶ Encourager la **diversité du bâti** et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires...)
- ▶ Encourager la **réflexion pluridisciplinaire** (urbanistes, paysagistes, sociologues, architectes...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Prendre en compte la composition des rues en respectant les alignements et la volumétrie des constructions propres à chaque voie
- ▶ Veiller à assurer une liaison cohérente avec les constructions existantes voisines et une gradation des hauteurs
- ▶ Évaluer l'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines, y compris en termes d'ombre portée
- ▶ Les projets collectifs s'insérant dans le tissu pavillonnaire devront s'attacher à ne pas générer de vues plongeantes et directes sur les parcelles voisines et, plus généralement, à préserver l'intimité des parcelles pavillonnaires

- ▶ Le concepteur devra rechercher une continuité entre les espaces extérieurs privatifs et les espaces publics
- ▶ L'opérateur devra limiter la taille des opérations et privilégier la construction de bâtiments en plusieurs corps indépendants. Les corps de bâtiments de logements ne pourront pas dépasser selon les zones du PLUi-H dans lesquelles se situent ces OAP : un volume de 25 à 30 appartements pour une surface totale de plancher de 2 500 à 2 800 m²
- ▶ Le projet s'attachera également à son insertion lumineuse dans son contexte urbain en veillant à :
 - Respecter la hiérarchie des ambiances lumineuses
 - Assurer un niveau d'éclairage adapté à la nature de l'activité
 - Maîtriser les besoins d'énergie pour l'éclairage extérieur
- ▶ Privilégier une implantation des **espaces publics et des commerces en façade urbaine plutôt qu'en cœur d'ilot** pour les mutualiser avec les quartiers voisins
- ▶ Proscrire toute façade ou tout pignon aveugle

Avenue de Toulouse

- ▶ Assurer un traitement paysager en limite du périmètre en contact avec les parcelles voisines
- ▶ Recomposer un tissu cohérent sur la rue des Acacias

Chemin du Cugnala

- ▶ Assurer l'ordre bâti continu pour prolonger la façade urbaine de la rue de la Vieille Église tout en préservant le rythme des façades du tissu faubourien
- ▶ La masse bâtie doit tenir compte de l'importance des espaces publics. Sur une faible largeur d'emprise publique (comme le chemin de Cugnala), le projet devra chercher à se reculer pour optimiser l'épaisseur du traitement végétal de la rue et donner de l'aération au tissu urbain.
- ▶ Assurer un traitement paysager en limite du périmètre en contact avec les parcelles voisines
- ▶ Permettre de créer un espace tampon entre rez de chaussée des bâtiments et espace public Chemin de Cugnala
- ▶ Assurer l'insertion dans le tissu urbain notamment par une gradation des hauteurs et par le maintien de failles dans l'organisation du bâti en cœur d'ilot, permettant de maintenir des échappées visuelles pour les parcelles contiguës situées au nord hors périmètre

Rue de la Michelle

- ▶ Assurer un traitement paysager en limite du périmètre en contact avec les parcelles voisines et privilégier les vues sur l'espace vert central
- ▶ Assurer un épannelage en 1^{er} plan des habitations existantes (maximum 9m). Le plafond réglementaire de hauteur pourra être atteint à partir du 2nd plan.

Avenue de Toulouse

- ▶ Préserver le rythme des façades du tissu faubourien et garantir la continuité bâtie de la rue

Boulevard Léo Lagrange

- ▶ Implanter le bâti selon une trame orthogonale et une façade urbaine aérée
- ▶ Prévoir sur le terrain longeant le chemin du Chioulet une capacité adaptée au gabarit de la voie

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Avenue de Toulouse

- ▶ Préserver le bâti d'intérêt patrimonial du côté de l'Avenue de Toulouse.
- ▶ Assurer une insertion respectueuse du **tissu faubourien avenue de Toulouse** par la qualité architecturale de l'opération proposée. Un travail particulier sur le rythme des façades sur l'avenue de Toulouse devra être mené afin de respecter le rythme existant.

Chemin du Cugnala

- ▶ Apporter un traitement paysager en limite du périmètre de l'OAP de façon à créer un écran végétal par rapport aux propriétés situées en contiguïté du périmètre.

Rue de la Michelle

- ▶ Garantir la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel/architectural local (Pavillon dit Louis XVI au Nord, avec son parc et communs) pour un traitement paysager de qualité.
- ▶ Mettre au centre de la capacité urbaine du secteur l'espace vert privé et préserver l'ensemble arboré.

Boulevard Léo Lagrange

- ▶ Privilégier un espace vert central avec des traversées piétonnes publiques et un espace public de circulation douce allant du chemin du Chioulet vers le collège. Conserver sur la rive Ouest du chemin du Chioulet au moins trois césures qui donnent des vues vers l'intérieur de l'ilot. Ces césures seront positionnées et orientées en tenant compte de la trame privilégiée sur la rive opposée de ce même chemin.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Rechercher un aménagement compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains
- ▶ Réserver des zones pour la végétalisation de pleine terre
- ▶ Pour la création de nouveaux espaces verts ou d'agrément, privilégier les essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation
- ▶ Se référer à la palette végétale (annexée au règlement du PLUi-H) pour le choix des essences à planter dans les espaces publics et collectifs

Les risques et nuisances

- ▶ Préalablement au démarrage des travaux, le Maître d'ouvrage devra s'assurer, à sa charge, de la réalisation d'un chantier « propre » et ainsi envisager de :
 - Réaliser un état des lieux de l'environnement immédiat du chantier et l'état des ouvrages avoisinants
 - Réduire les impacts du chantier pour les riverains
 - Informer les riverains
 - Limiter et gérer la production de déchets de chantier
 - Mettre en place une gestion des déchets
- ▶ Le constructeur devra éviter l'utilisation :
 - De matériaux fibreux ou utiliser des techniques évitant la propagation des fibres dans les ambiances (isolation intérieure, isolation répartie, isolation intérieure encapsulée)
 - Des matériaux émetteurs de Composés Organiques Volatiles par l'utilisation de matériaux sans solvant ou possédant le label écologique européen
 - Des matériaux allergènes

Le confort climatique

- ▶ L'objectif de la Ville de CUGNAUX est d'établir dès 2017 le bâtiment passif comme modèle de référence pour tous les projets individuels ou collectifs

Bâtis et logements

- ▶ Tendre vers une organisation qui favorise l'implantation selon une exposition nord-sud afin de trouver le meilleur équilibre entre les apports de chaleur et les apports de lumière en toute saison
- ▶ Adopter des distances entre bâtiments assurant l'accès au soleil des niveaux inférieurs et des espaces extérieurs en s'approchant d'une valeur $H=L$
- ▶ Adapter la forme bâtie aux conditions climatiques et ressources naturelles locales (Ensoleillement, vents dominants) de manière à favoriser le plus possible la performance énergétique tout en prenant en compte l'environnement proche (Espaces, reliefs, morphologie et hauteur des bâtiments etc ...)
- ▶ Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire et biomasse) chaque fois que cela est possible.
- ▶ Préférer une ventilation double flux efficace à la ventilation simple flux.

Espaces extérieurs

- ▶ Rechercher l'**équilibre minéral/végétal des espaces publics et partagés**, (voies, places, placettes, boulodromes, parvis, cour, ... / squares, parcs, jardins...) notamment en végétalisant et en réduisant les **espaces minéralisés existants**
- ▶ Préférer des **matériaux de revêtement urbain** de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, ou dits « cool materials » (attention au côté éblouissant)
- ▶ Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : kiosques, halles, abribus...)
- ▶ Favoriser la création de fontaines, jeux d'eau, plan d'eau, en privilégiant les milieux naturels et en préservant la ressource en eau

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Pas de besoin spécifique lié à l'OAP

Déplacements modes actifs

- ▶ S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** bénéficie d'un **traitement des espaces piétons et cycles sécurisé, continu et cohérent** (matériaux, mobilier urbains et/ou couleurs en accord avec ceux utilisés sur la commune...)
- ▶ Privilégier **les accès piétons des logements sur les façades urbaines bâties** afin de créer une animation de la rue
- ▶ Créer le maillage piéton nécessaire au fonctionnement résidentiel et urbain des opérations
- ▶ Le projet devra intégrer des cheminements piétons dans l'ilot construit si ces derniers constituent des maillons manquants du schéma général de circulations douces
- ▶ Les aménagements routiers devront permettre une circulation protégée des piétons en évitant impérativement les obstacles (passage minimum de 1.40 m et 1.20 m ponctuellement sans obstacle)

Desserte des terrains par les voies

- ▶ Limiter les **impasses automobiles**
- ▶ Limiter **les accès véhicules sur les façades urbaines** mais leur préférer un accès par l'arrière
- ▶ Proscrire les sorties de parking sur des voies dont la circulation ne permet pas une sortie rapide (File d'attente à un feu par exemple)
- ▶ Dans la mesure du possible les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurant avec les voies existantes en éliminant autant que faire ce peut les voies en impasse.
- ▶ Proscrire les sorties de parking collectifs à proximité immédiate d'un équipement public pratiqué par des enfants (Écoles, équipement sportif ou culturel) comme c'est le cas pour le complexe sportif sur le site de Léo Lagrange

Stationnement

- ▶ Privilégier les parkings souterrains.
- ▶ Justifier d'un nombre de places de parking suffisant de façon à éviter tout report de stationnement privé sur l'espace public.
- ▶ Prévoir des places de stationnement « visiteurs » à hauteur de 10 % du nombre de logements (par programme).

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

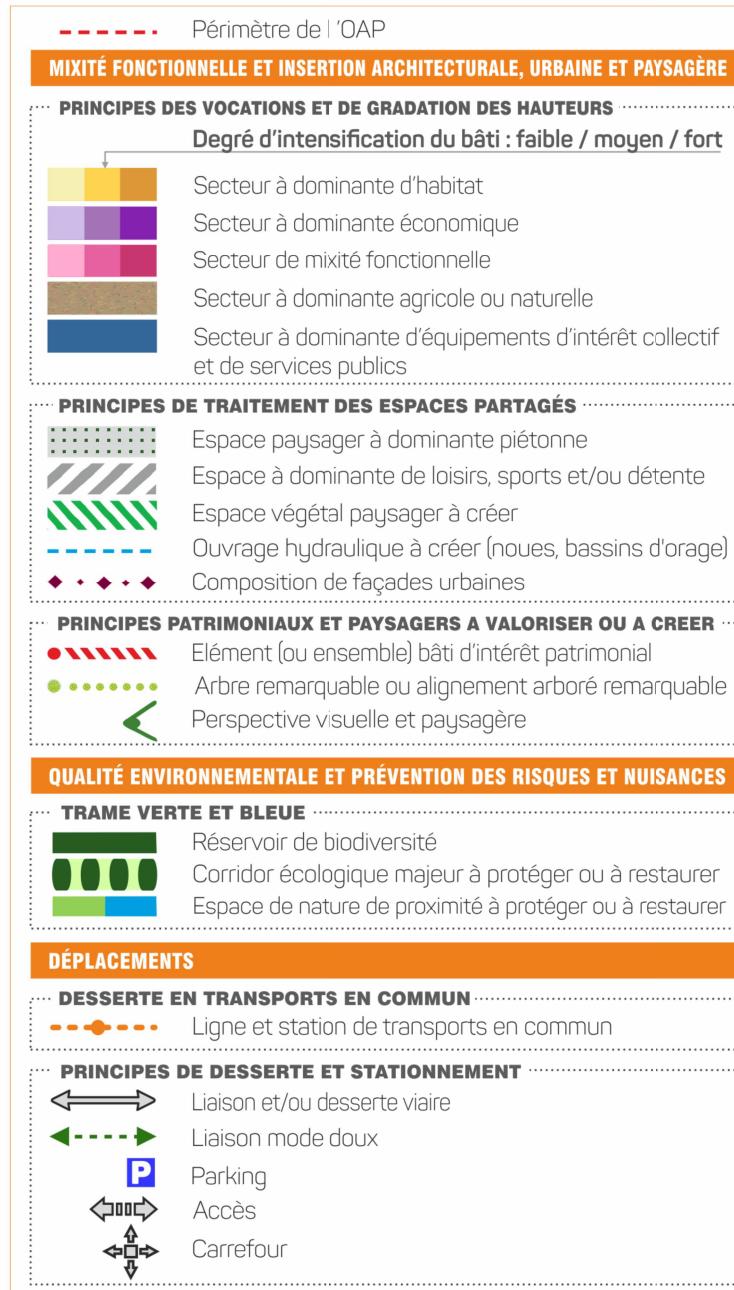
- ▶ Pas de besoin spécifique lié à l'OAP

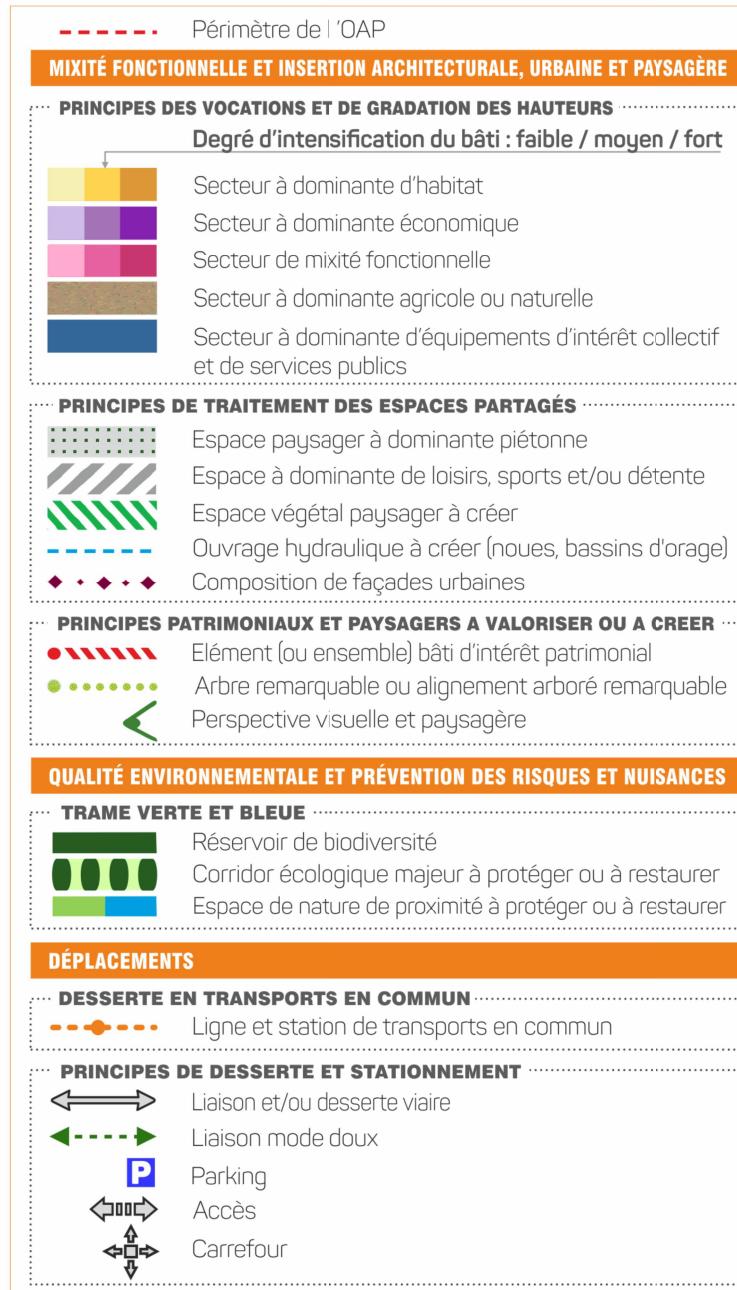
Eaux pluviales

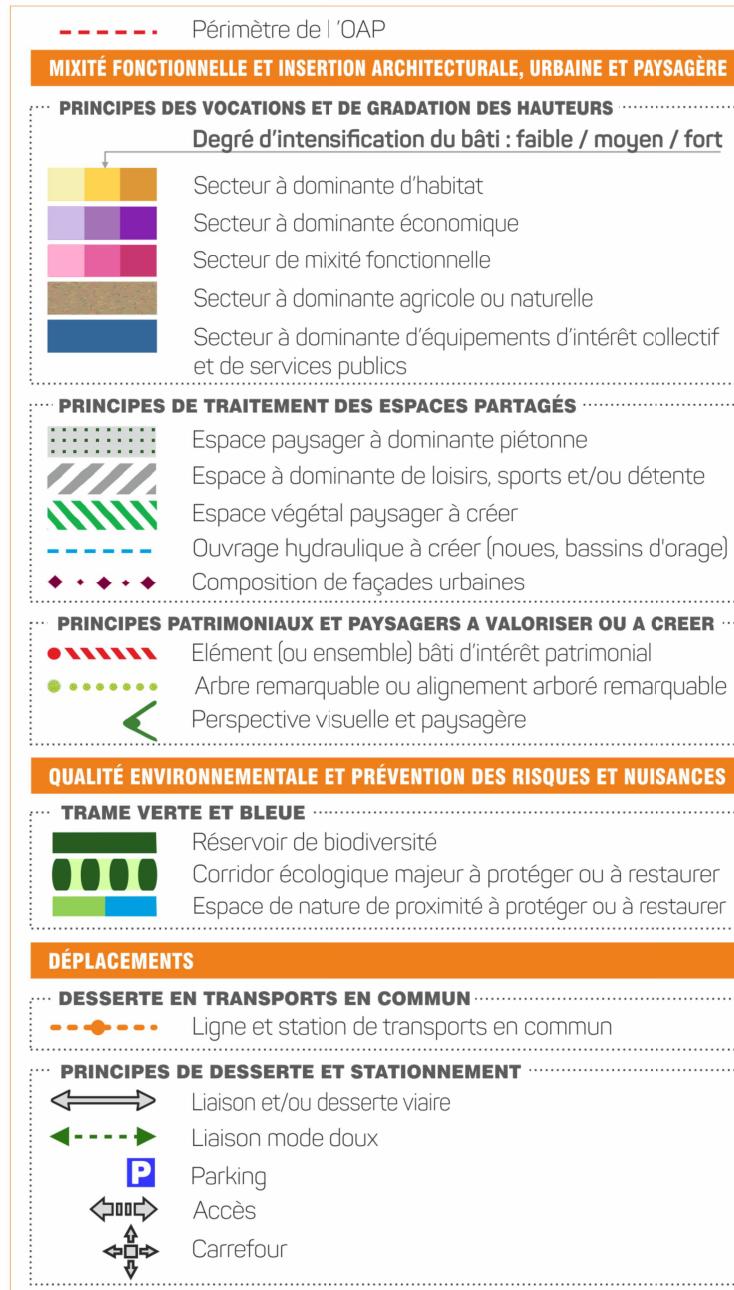
- ▶ Limiter au maximum l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement
- ▶ favoriser l'aménagement d'espaces verts sur la parcelle, dans les cours d'immeubles et en coeurs d'îlots
- ▶ augmenter la perméabilité des dessertes piétonnes et automobiles sur la parcelle
- ▶ encourager la végétalisation des toitures
- ▶ conserver le plus possible les surfaces végétalisées existantes
- ▶ planter des systèmes permettant la rétention et l'infiltration lente des eaux de pluie :
 - Les haies
 - Les systèmes techniques qui permettent la rétention des eaux de pluie (bassin de rétention ouvert ou fermé, les chaussées réservoir, les fossés absorbants, les puits d'infiltration etc.)
- ▶ Dès la phase de demande du permis de construire, tout projet devra justifier d'une gestion des eaux pluviales et d'assainissement qui anticipe au mieux ses impacts sur les réseaux publics et détermine les solutions optimales
- ▶ Justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion des eaux pluviales** la plus naturelle et paysagère possible sur la parcelle (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...)
- ▶ Préférer la création d'**espaces de rétention paysagers** (noues, prairies humides, etc.) et multifonctionnels (aires de jeux, de stationnement, terrains de sport) à des bassins bâchés et grillagés

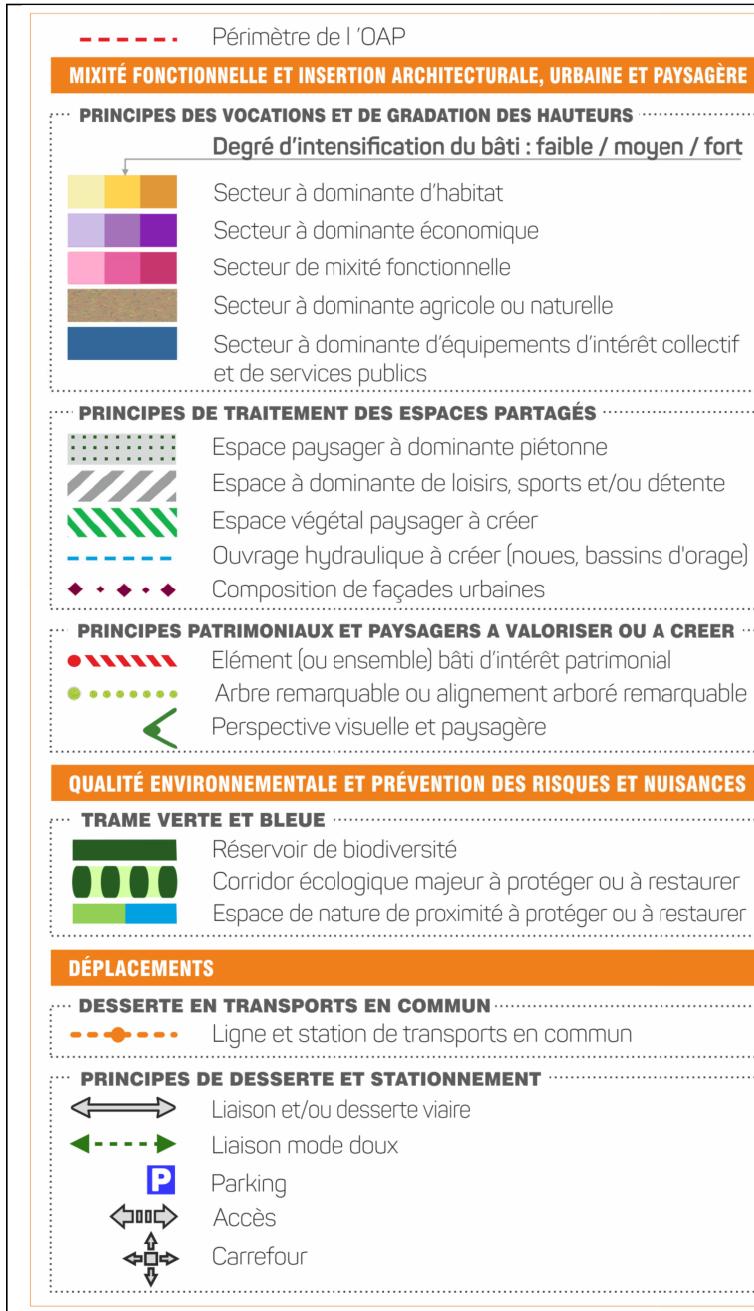
Réseaux secs

- ▶ Pas de besoin spécifique lié à l'OAP















Situation

Env. 49 ha

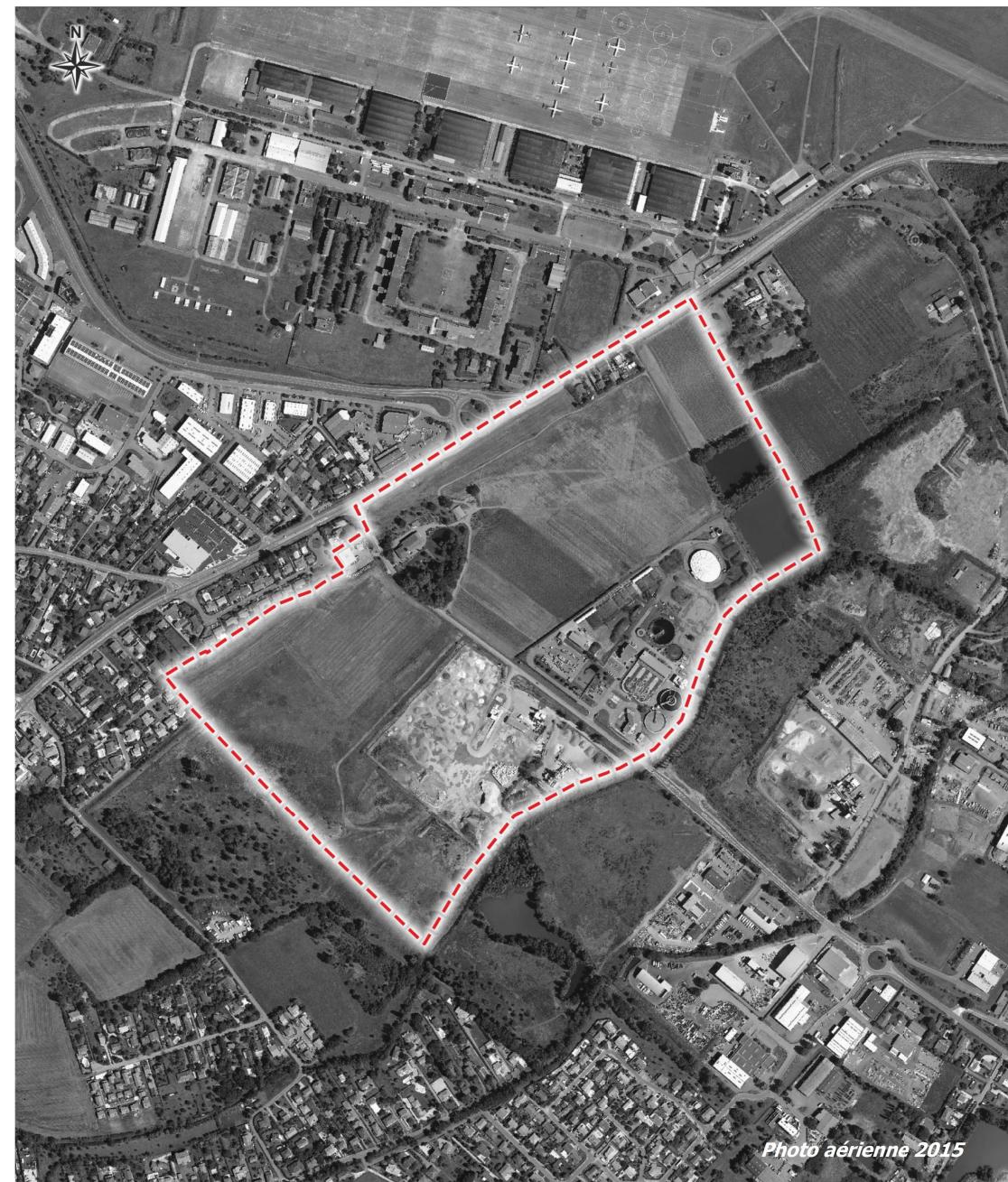
Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ au sud-est de la commune de Cugnaux
- ▶ à proximité du site en reconversion de Francazal
- ▶ 49 hectares dont environ 17,6 hectares de territoires libres de toute construction
- ▶ Il est délimité par l'ex-RD15 et l'ex-RD924a au nord, le ruisseau du Roussimort au sud et par des espaces agricoles et naturels à l'est et à l'ouest

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- mettre en valeur les paysages
- **mettre en valeur les entrées de ville**
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- **assurer le développement de la commune**



Enjeux et objectifs du projet

Un nouveau quartier d'activité pour :

- ▶ Incrire le site en conformité avec le SOTE (Schéma d'organisation des territoires de l'économie) faisant de celui-ci un territoire d'accueil d'activités productives artisanales et/ou industrielles. L'objectif de pouvoir accueillir notamment des entreprises du secteur du BTP.
- ▶ Incrire la zone de projet en lien avec le site de Francazal pour préserver et valoriser l'entrée de ville.
- ▶ Incrire l'urbanisation en lien avec les tissus bâties existants et notamment assurer une cohabitation entre les activités économiques et l'habitat.
- ▶ Préserver les qualités environnementales de la continuité écologique du Roussimort et de ses abords ainsi que des réservoirs de biodiversité identifiés.
- ▶ Développer ce site en intégrant la réalisation du barreau routier (ex-RD24) et en organisant la structure viaire autour de celui-ci.

Atouts du site

- ▶ Un foncier important libre de toute construction
- ▶ Des accès possibles sur l'ex-RD15 et l'ex-RD24
- ▶ Un foncier potentiellement mutable en limite de l'opération
- ▶ Une proximité avec l'A 64 et la sortie 37 (Portet)
- ▶ Une topographie en partie propice à la pratique et au confort des modes doux
- ▶ Une topographie qui met en scène le site (effet belvédère sur la vallée de la Garonne et les coteaux du Lauragais au loin)

Contraintes du site

- ▶ Un tissu urbain existant sectorisé, avec :
 - du côté Ouest, un tissu pavillonnaire
 - au Nord de l'ex-RD15, un tissu à dominante d'activités
- ▶ Une absence d'espace commun fédérateur et d'équipements structurants à proximité immédiate du secteur (espaces publics, espaces partagés, ...).

- ▶ Des limites administratives impactantes, le territoire est à la limite entre Toulouse Métropole et le Muretain Agglo
- ▶ Présence d'un emplacement réservé pour la création d'un « barreau » routier
- ▶ Un dénivelé important en parallèle de l'ex-RD15
- ▶ Une certaine instabilité du sol ainsi que des traces possibles de pollution due à l'exploitation passée de gravières sur le site.
- ▶ Des espaces naturels supports de biodiversité



Cugnaux - Secteur Ecopole Premiers questionnements urbains

Un secteur de projet à structurer ...

Un potentiel foncier à organiser des fins économiques : Quelles exigences architecturales, paysagères et environnementales ?

Présence de quelques entreprises notamment restaurants en bordure de la RD15 (ancienne villa). Des constructions qui ne valorisent pas l'entrée de ville et l'accroche des sites économiques. Une mutation possible envisageable sur le moyen/long terme de ces constructions.

Une accroche avec le site de Francazal qui reste à définir en lien avec une entrée de ville à valoriser et à préserver.

||||| Une gestion des interfaces avec le tissu pavillonnaire alentour à trouver.

Quelle intégration de la station d'épuration et du site d'exploitation de granulats (entreprise CEMEX) ? => à l'interface entre la tranche 1 et la tranche 2 du projet ECOPOLE.

Une mutation possible de l'activité existante (pépinière)

Des contraintes écologiques fortes : limiter la constructibilité en vue de préserver l'habitat d'espèces protégées ?

Un besoin d'agrandissement de la STEP à prendre en compte

... et à connecter ...

██████████ Recqualification de la RD 24 (Poursuivre l'aménagement effectué sur Ecopole T1). Un emplacement réservé à prendre en compte dans la traduction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Une maîtrise foncière à trouver pour la recqualification de la RD24 dans la continuité des aménagements de la RD24/tranche 1.

↗ Préserver les accès aux activités et équipements existants à court et moyen terme. Sur le long terme, un accès sur les nouvelles voiries du projet pourra être envisageable et devra être anticipé dans l'aménagement du site.

↗ Mutualiser les accès sur la RD 24 au niveau du giratoire projeté.

↗ Des aménagements piétons/cycles sécurisés existants ... à conforter par la création d'une voie piéton/cycle dans le cadre de l'aménagement de la RD24

↗ Anticiper les développements à long terme

—●— Ligne de bus existante et arrêts associés : à prendre en compte pour la desserte du projet.

↗ Une nécessaire requalification du nord de la RD24 lorsque le «barreau routier» sera réalisé.

... en lien avec ses franges urbaines et rurales

Zone économique	Zone à dominante résidentielle
Zone à dominante agricole, naturelle et patrimoniale	
Zone à dominante agricole, naturelle et patrimoniale à potentiel économique (site stratégique sur le long terme)	
Site ECOPOLE (Tranche 1)	Site stratégique de Francazal
Unités commerciales existantes le long de la RD15	



Protections environnementales et paysagères à intégrer

Nuisances potentielles

Liées aux voies de desserte principales (nuisances sonores, pollutions, insécurité routière...)

Risques potentiels

Liés à la présence de remblais et de sols potentiellement pollués (étude BURGEAP 2008)

Protection du patrimoine

Bâti à protéger (prescription du PLU)

Protection de l'eau et de la biodiversité (Trames Vertes et Bleues)

→ Cf détail planche BIOTOPE



Cours d'eau / Continuité Bleue (réservoir)



Continuité Verte (corridor écologique)



Secteurs à forts enjeux écologiques



Captages (puits) et canaux



Station d'épuration des eaux usées

Potentialités et atouts à valoriser



Vues sur les coteaux lauragais



Ecrins de végétation



Arbre isolé remarquable (1 cèdre, 2 chênes)



Parc paysager remarquable

Secteurs banalisés et relief à gérer



Traitements des franges de la ZAE



Requalification des espaces-vitrines



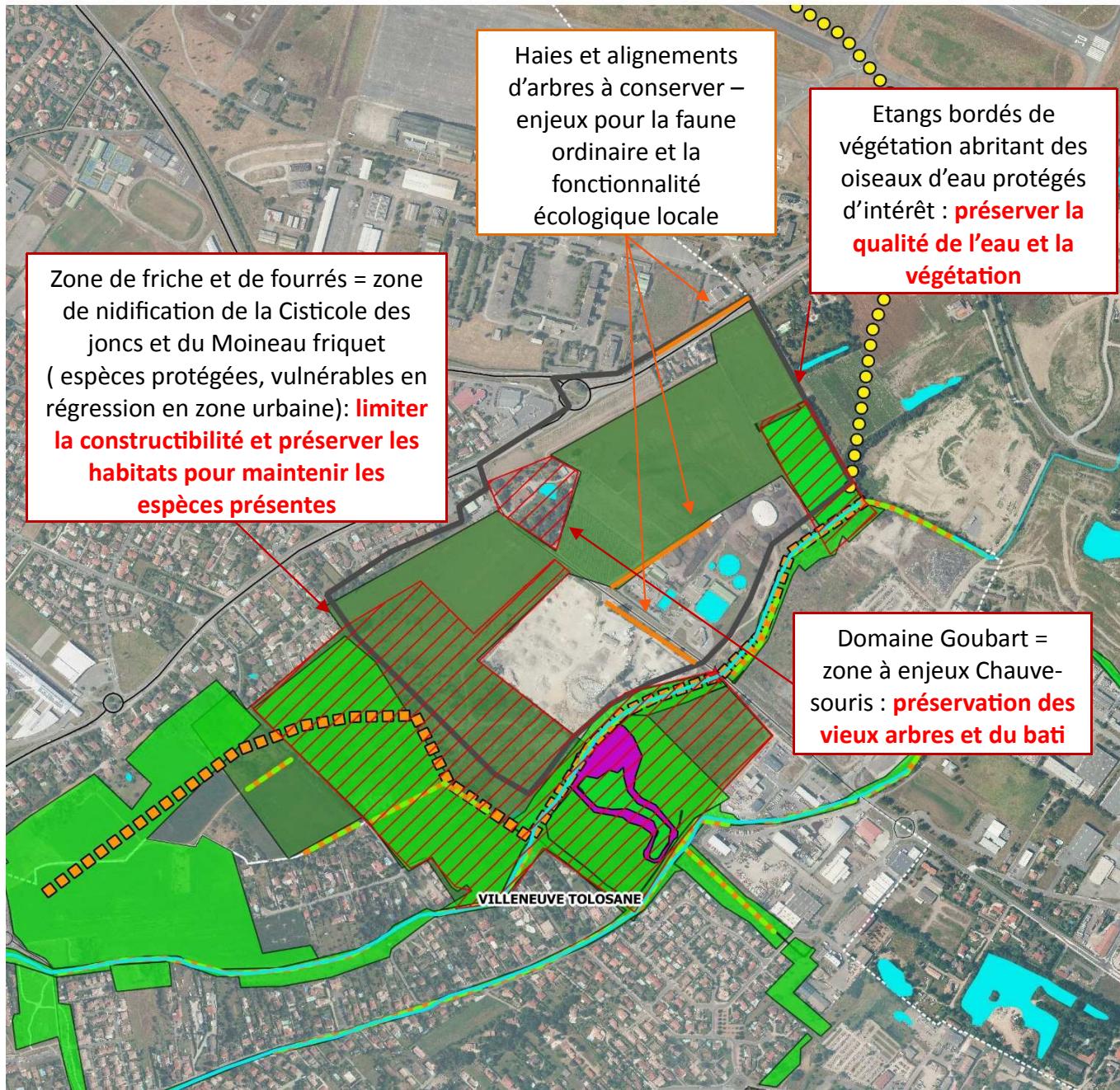
Secteur en surplomb nécessitant une gestion des implantations et des hauteurs



Constructions industrielles en covisibilité



Secteur de pente nécessitant une gestion des ruissellements et des terrassements



Trame Verte et Bleue

Légende et terminologie du PLUiH de Toulouse Métropole

Réserveurs de biodiversité

- Réserveur d'intérêt majeur (ZICO)
- Réserveur d'intérêt local
- Zones humides (CD31)

Corridors écologiques

- Corridors mixtes : à préserver
- Corridors milieux ouverts : à restaurer
- Points de conflit/obstacles

Autres éléments naturels d'intérêt

- Haies et ripisylves
- Cours d'eau - corridors bleus
- Plans d'eau

Secteurs à enjeux

(source : diag. éco. 2016)

- Haies d'intérêt pour la faune écologique
- Secteurs d'intérêt pour la faune

0 200 400 600 m

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- ▶ Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP la dominante des vocations est l'activité économique (à destination principale de zone artisanale) et toutes les autres vocations des constructions sont interdites hormis les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public comme la STEP (STation d'EPuration des eaux usées).
- ▶ La vocation d'activités tertiaire aura une localisation préférentielle :
 - le long de l'ex-RD15 entre le carrefour giratoire et l'intersection entre l'ex-RD15 et l'ex-RD24.
- ▶ La STEP actuelle gère les effluents de plusieurs communes ; il convient de prendre en compte un éventuel besoin d'extension en continuité de l'équipement existant.

Traitements des espaces partagés

- ▶ La voirie principale permettra la cohabitation des modes de transport motorisé et doux. L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux afin d'inciter à l'utilisation des TC présents sur l'ex-RD15.
- ▶ Aménager des espaces publics de grande qualité (matériaux, esthétique, usage ...) dans un souci de valorisation de la zone.
- ▶ Assurer le confort des espaces publics pour en favoriser l'usage (bancs, zones ombragées, espace de détente ...).
- ▶ Favoriser le mobilier urbain à plusieurs fonctions (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer la voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière).



Le Causse Espace Entreprise- Castres- Mazamet (81)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Formes urbaines

- ▶ Privilégier une architecture de qualité (image architecturale et qualité environnementale) sur l'ensemble des opérations du périmètre.
- ▶ Apporter une attention particulière au traitement architectural des façades des constructions implantées le long de l'ex-RD15 pour valoriser l'entrée de ville.
- ▶ Pour les activités situées le long de l'ex-RD15 après le giratoire en direction de Toulouse et le long de l'ex-RD24, les espaces de stockage et les ouvrages techniques des constructions ne seront pas perceptibles depuis l'ex-RD15 et l'ex-RD24.
- ▶ Encourager la diversité du bâti et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires ...).
- ▶ Réhabiliter l'ensemble bâti existant le long de l'ex-RD15 (face au site de Francazal).

Locaux d'activités

- ▶ Concevoir des bâtiments sobres architecturalement, en limitant notamment le nombre de matériaux et de couleurs utilisés.
- ▶ Les toits terrasses sont recommandés et pourront être végétalisés (contribution au Coefficient de Surfaces Eco-aménageables – CSE prévu par le règlement)

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Développement d'une mixité des formes urbaines en cohérence avec le site et les franges en limite d'opération.
- ▶ Le parti d'aménagement est d'organiser des façades urbaines composées de constructions alignées :
 - en partie le long de l'ex-RD 15, (îlot C.) avec une implantation des constructions à 20m de l'axe de l'ex-RD15,
 - le long du nouveau tracé de l'ex-RD24 avec une implantation des constructions à 20m de l'axe de l'ex-RD24 (îlots E et F), en cohérence avec le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de Ecopole Tranche 1,
 - et le long de la voie interne (îlots E, F et G).



► Hauteurs

- Sur les îlots C (abord de l'ex-RD15) et D (îlot de constructions existantes/ex-RD15) : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres. L'objectif est de pouvoir accueillir des bâtiments d'activités s'intégrant dans le tissu urbain existant (proximité de quartiers résidentiels) et d'une hauteur adaptée pour le traitement paysager de l'entrée de ville compte-tenu de la topographie du site
- Sur l'îlot A et sur l'îlot B (maison + parc) : la hauteur maximale est fixée à 8 mètres. L'objectif est de pouvoir accueillir des bâtiments d'activités s'intégrant dans le tissu urbain existant (proximité de quartiers résidentiels)
- Sur les îlots E, F, G et H la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Permettre la cohabitation des futures activités avec les réservoirs de biodiversité existants par la création et la préservation d'interfaces paysagères de qualité.
- ▶ Accompagner l'ex-RD 15 en cohérence avec les aménagements prévus sur le site de Francazal et gérer le raccordement de la voie interne de la ZAE à l'ex-RD 15 : bande paysagère, recul des constructions.
- ▶ Renforcer le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes dans le but d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
- ▶ Préserver le patrimoine bâti (entre ex-RD15 et ex-RD 24) et le parc associé au bâti (arbres remarquables ...)
- ▶ Privilégier la gestion alternative des eaux pluviales par la mise en place de noues paysagères.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Aménagement d'une trame verte et bleue connectée aux grandes continuités voisines

- ▶ Privilégier un préverdissement de la zone.
- ▶ Préserver les écrins boisés remarquables accompagnant le bâti patrimonial ainsi que les sujets isolés (cèdre, chênes) identifiés.
- ▶ Pour la végétalisation des noues enherbées, utiliser préférentiellement des essences locales de type saules, frênes, osiers, aulnes, ... ainsi que les vivaces et herbacées classiquement utilisées dans la phytoépuration des eaux.
- ▶ Pour les plantations d'accompagnement des voiries et des espaces verts en vitrine, privilégier les essences locales nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation. Privilégier des plantations aléatoires de manière à apporter rythme et dynamique visuelle dans la lecture du paysage de la zone.
- ▶ Pour les végétations arbustives et herbacées des espaces verts, se référer à la Palette Végétale de Toulouse Métropole dans le choix variétal.

Gestion des risques et des nuisances

- ▶ Préalablement au démarrage des travaux, le Maître d'ouvrage devra s'assurer, à sa charge, de la réalisation d'un "chantier propre" et ainsi envisager de :
 - Réaliser un état des lieux de l'environnement immédiat du chantier voire de l'état des ouvrages avoisinants,
 - Réduire les impacts du chantier pour les riverains,
 - Informer les riverains,
 - Limiter et gérer la production de déchets de chantier,
 - Mettre en place une gestion des déchets.

Adaptation au changement climatique

- ▶ Encourager et valoriser les démarches innovantes sur le plan de la performance énergétique des bâtiments.
- ▶ Utiliser un éclairage des espaces publics et privatifs économe en énergies.
- ▶ Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

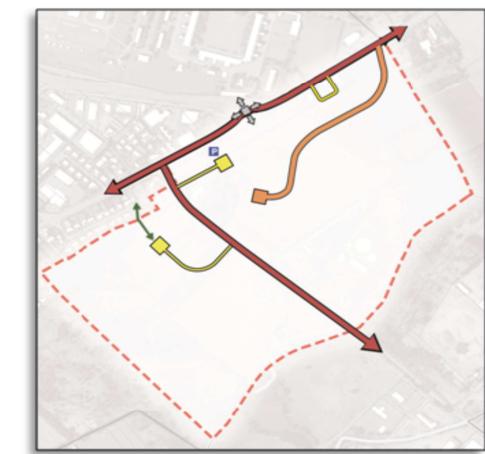
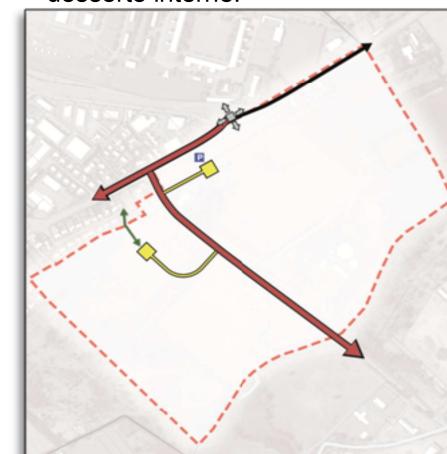
- ▶ Améliorer les cheminements modes actifs en lien avec les arrêts de la ligne de bus 58.
- ▶ Conforter la ligne de bus existante (ligne 58 : Basso Cambo – Lycée Muret).

Déplacements modes actifs

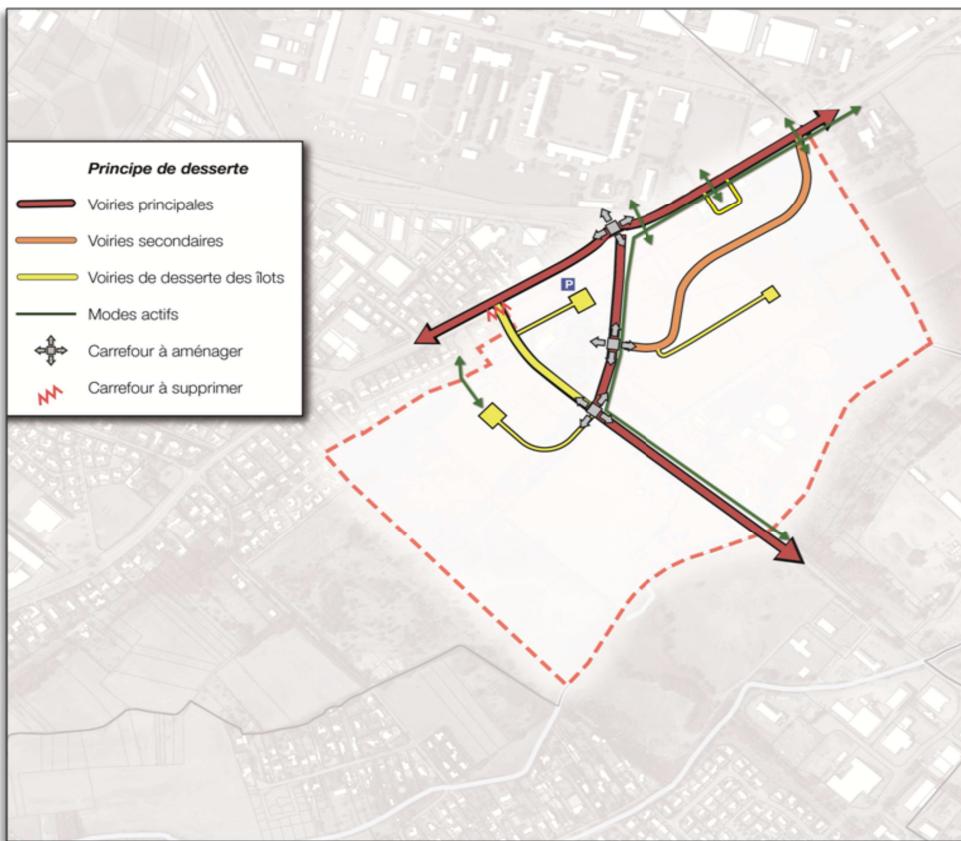
- ▶ Organisation d'un maillage de circulations actives pour assurer un accès efficace de la zone depuis les arrêts de TC :
 - Trois accroches sur l'ex-RD15,
 - Une accroche depuis la zone d'habitat en prolongeant le cheminement existant (Impasse de Goubard),
 - Un parcours longeant l'ex-RD15, le « barreau » routier puis l'ex-RD24 (dans le prolongement des aménagements déjà réalisés sur l'ex-RD24 en partie sud (Ecopole 1)

Desserte des terrains par les voies

- ▶ Les connexions viaires principales sont assurées le long de l'ex-RD15 au niveau du carrefour giratoire existant et du futur carrefour desservant la ZAE de Francazal, et sur l'ex-RD24 au niveau de l'emplacement du futur « barreau » routier.
- ▶ Les connexions viaires secondaires sont prévues sur la D24 et sur la voie de desserte interne.



- La voirie interne primaire est organisée autour de l'ex-RD15, du « barreau routier » et de la partie sud de l'ex-RD24. Un deuxième axe offre une desserte parallèle permettant d'irriguer l'intérieur de la zone située au Nord de la STEP.
- La voirie interne secondaire est essentiellement constituée d'impasses permettant de venir desservir le cœur des îlots.
- L'ex-RD24 sera un axe principal sur l'ensemble de l'OAP tant que le barreau routier n'est pas réalisé. De même, l'axe secondaire créé (orange) sera une impasse, puis sera raccordé au barreau lors de la construction de celui-ci. L'aire de retournement sera réaménagée pour valoriser l'entrée de zone.



Stationnement

- Les parcs de stationnement non couverts doivent être plantés de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets ...)
- Sur les aires de stationnement, si les arbres sont regroupés, l'ombrage des surfaces de stationnement devra être assuré par un autre dispositif.
- Privilégier les traitements perméables des places de stationnement. en cohérence avec le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de Ecopole Tranche 1.
- Aménager des stationnements réservés aux personnes en situation de handicap à proximité des entrées des locaux.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- Eaux usées : prévoir le raccordement de l'opération au réseau présent / ex-RD24 : Ø400
- Eau potable : raccordement possible au réseau / existant au niveau de l'ex-RD24

Eaux pluviales

- Exutoire possible sur le réseau EP public : les rejets vers le domaine public devront respecter la limite maximum de 10l/s/ha sur une période de retour de 20 ans.
- Gérer les eaux pluviales des parties privatives à la parcelle : prévoir des dispositifs de stockage des eaux propres (eaux de toiture) pour l'arrosage des espaces verts privatifs, prévoir des dispositifs de pré-traitement des eaux sales (parking, ...) et de régulation des débits avant rejet, selon les dispositions précédentes :
- Privilégier la mise en place de noues paysagères pour une gestion alternative des eaux pluviales collectives.
- Combiner la gestion alternative des eaux pluviales avec les circulations douces et l'aménagement d'une trame verte et bleue urbaine.



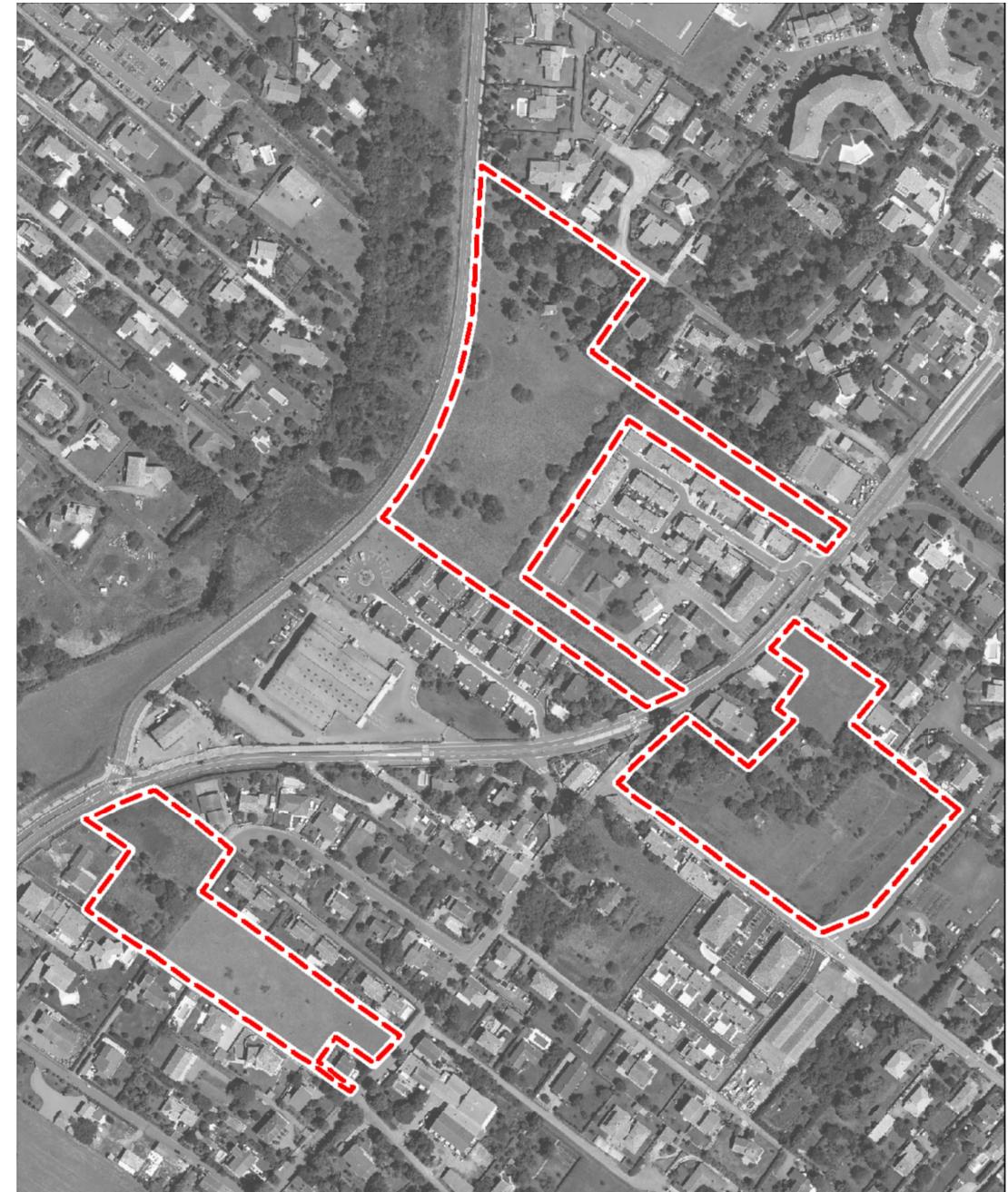
Phasage du projet

L'OAP est décomposée en 3 phases ; chacune étant conditionnée par la réalisation totale ou partielle (avancement significatif) de la précédente :

- La première phase d'aménagement concerne les parcelles situées le long de l'ex-RD15 entre le rond-point de l'avenue de Francazal et l'intersection avec l'ex-RD24 ainsi que l'**îlot B**. Cette phase comprend aussi les parcelles libres situées à l'ouest de l'ex-RD24.
- La deuxième phase est conditionnée à la réalisation de l'axe secondaire interne (provisoirement en impasse) et concerne les parcelles situées à l'Est du rond-point de l'avenue de Francazal, le long de l'ex-RD24.
- La troisième phase est conditionnée à la réalisation du barreau routier de l'ex-RD24. Avec la création de ce barreau, la voirie secondaire créée en deuxième phase y sera connectée. Les parcelles encore libres, localisées au nord de la STEP seront, quant à elles, desservies par une voirie en impasse venant se connecter sur la voirie secondaire. Néanmoins ces terrains pourront le cas échéant être réservés à l'extension de la STEP.

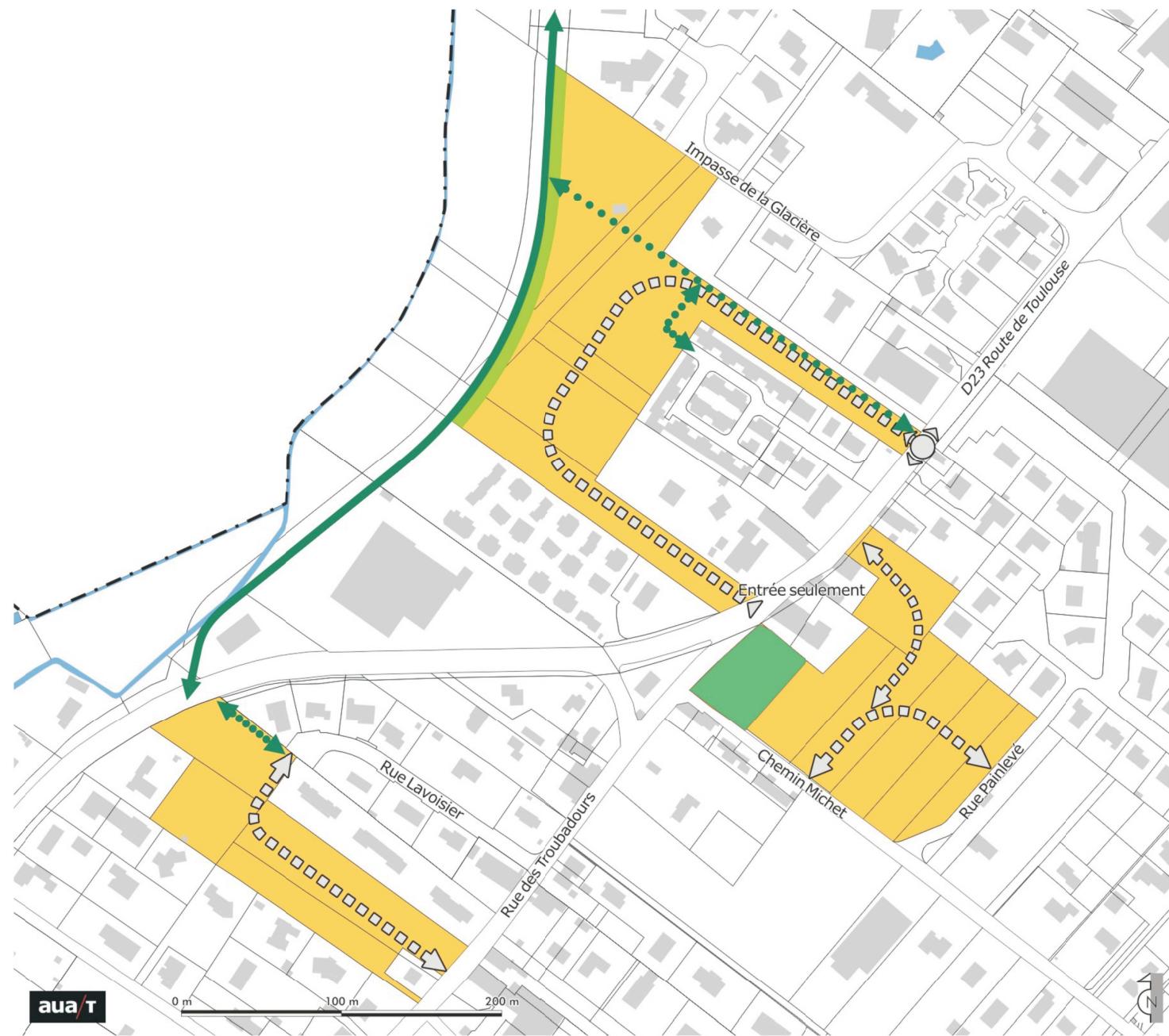








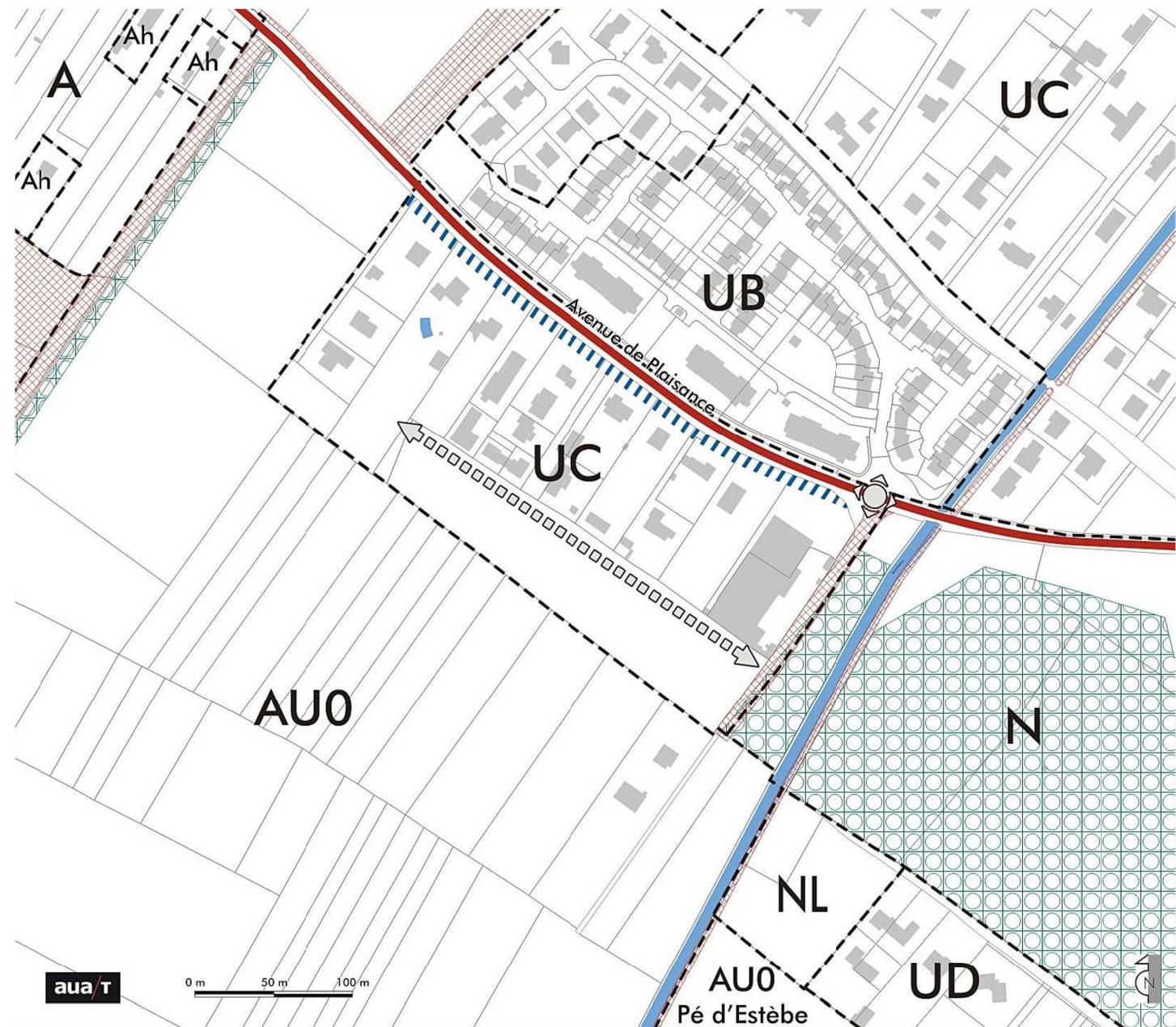
- Secteur mutable
- Liaison piétons/cycles à créer
- Liaison piétons/cycles existante
- Voirie à créer, principe de desserte
- ❖ Accès à aménager
- ▷ Accès préférentiel
- Bande paysagère à aménager
- Espace vert collectif

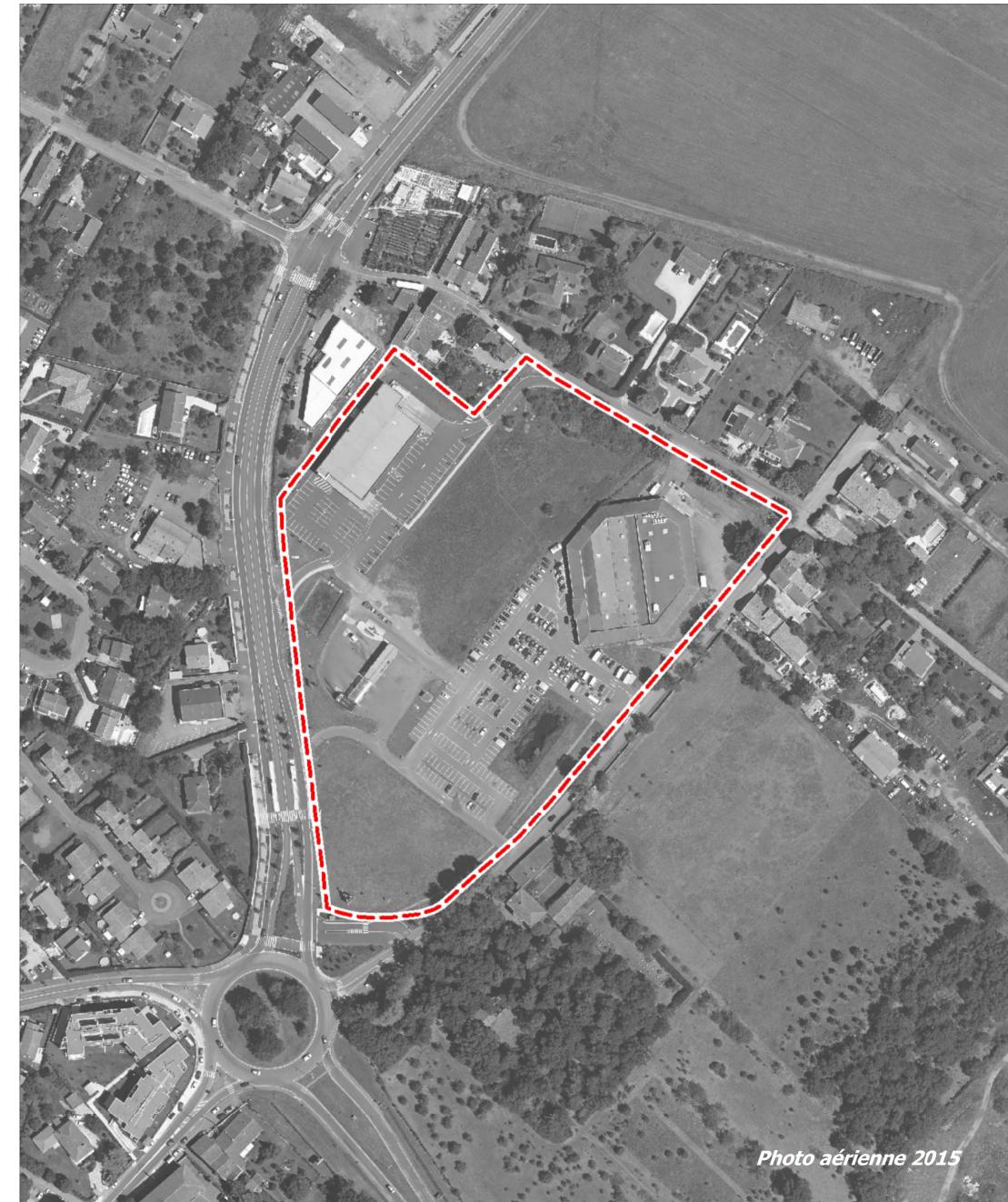
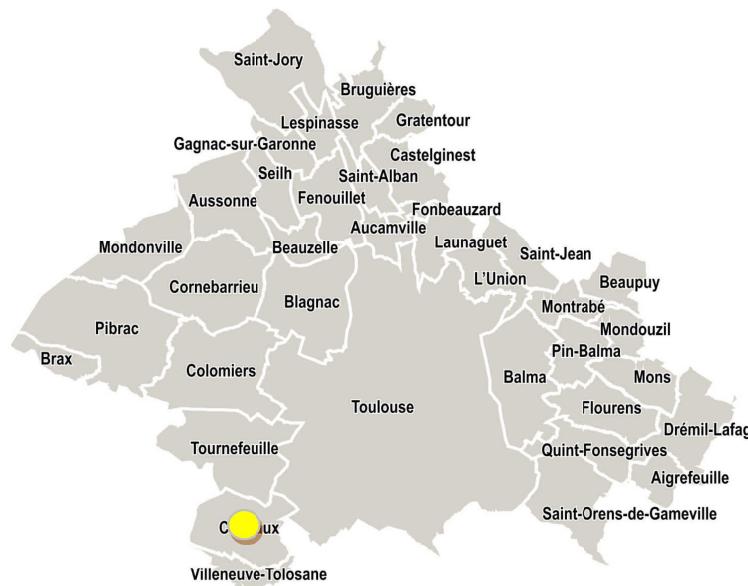






- Accès limité sur l'avenue de Plaisance
- Voirie à créer, principe de desserte
- ◆◆◆ Rond-point existant



*Photo aérienne 2015*



- Secteur à dominante commercial
- Secteur à dominante bureaux et services
- Secteur mixte : tertiaire et commercial
- ▶ Aménager une perspective visuelle
- TCSP, parc relais

Liaison piétons/cycles

- Liaison piétons/cycles existante
- ■ Liaison piétons/cycles à créer
- ▶ Continuité piétons/cycles à assurer

Transports en commun

- Terminus TCSP Bachecame
- ■ Ligne TCSP Basso-Cambo

Les accès

- ◀ ▶ Existant à aménager
- ▶ A déplacer ou améliorer

